

RAPORTUL ANUAL

conform prevederilor Legii nr. 24/2017 și Regulamentului C.N.V.M. nr.1/2006
pentru exercițiul financiar 2017

Denumirea societății comerciale: BUCUR S.A.
Sediul social: București, str. Vișinilor, nr.25, sector 2
Număr de telefon/fax: 021. 323.67.30
Codul unic de înregistrare: RO 1584234
Număr de ordine la Oficiul Registrului Comerțului: J40/392/1991
Piața reglementată pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise:
BVB – ATS (AeRO - Premium)
Capital social subscris și vărsat: 8.327.559,40 lei

Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de BUCUR S.A.: societate pe acțiuni, persoană juridică de drept privat cu un capital social în sumă de 8.327.559,40 lei, corespunzător unui număr de 83.275.594 acțiuni nominative cu o valoare nominală de 0,10 lei fiecare.

1. ANALIZA ACTIVITĂȚII BUCUR S.A.

a) Activitatea principală a societății este comerțul cu ridicata nespecializat de produse alimentare, bauturi și tutun Cod CAEN 4639.

b) I.C.R.A. București (Întreprinderea de Comerț cu Ridicata pentru Produse Alimentare), transformată în anul 1956 din fosta „Bază de aprovizionare” care se afla în subordinea Ministerului Industriei Alimentare, era o întreprindere comercială de interes republican și avea ca obiect de activitate aprovizionarea întregii rețele comerciale cu amănuntul, atât din capitală cât și din întreaga țară și formarea de stocuri strategice pentru alte obiective.

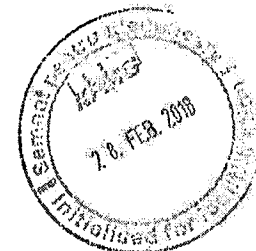
Până în anul 1981, I.C.R.A. București și-a desfășurat activitatea atât în spațiile de depozitare din municipiul București, cât și în cele deținute în Oltenița și Giurgiu, unde funcționau filiale teritoriale. În anul 1981, urmare a dispozițiilor Decretului 70, aceste filiale s-au desprins de I.C.R.A. București, devenind independente.

În anul 1990, I.C.R.A. București s-a transformat (în temeiul dispozițiilor H.G. nr.1040/1990), în BUCUR S.A., persoană juridică română, de drept privat, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr.J40/392/1991, având CUI 1584234.

Sediul social al societății se află în București, str. Vișinilor, nr.25, sector 2, iar domiciliul fiscal al societății se află în București, str. Aleea Alexandru, nr.32, Parter, Ap. 2 sector 1 centru de coordonare a activității întregii societăți, activitatea acesteia desfășurându-se și prin următoarele puncte de lucru:

Depozite:

- Complexul Militari 41.794 m² – București, Bd. Timișoara, nr.56, sector 6, – activitate de comerț en gros și prestări de servicii (administrare directă)
- Complexul Industriilor 32.298 m² – București, Șos. Industriilor, nr.53, sector 3, – activitate de comerț prestări de servicii (administrare directă)



- Complexul Rahova 14.638 m² – București, Calea Rahovei, nr.196, sector 5, – activitate de prestări de servicii (administrare directă)

Spatii comerciale:

- București, Bd. Ion Mihalache, nr.121, sector 1
- București, Șos. Pantelimon, nr.350, sector 2
- București, Bd. Liviu Rebreanu, nr.14, sector 3
- București, Str. Romancierilor, nr.5, bl.C14, sector 6
- Oltenita, Str. Argesului nr. 39-43/45-47, bloc 105/106, parter.

Sediul social al societății din str. Vișinilor nr. 25, sector 2, are o suprafață totală de 996 m.p.

Structura actuală a acționariatului societății este următoarea:

ACȚIONAR	Nr. acțiuni	Valoare totală (lei)	Cota de capital social deținută (%)
S.I.F. Muntenia	56.608.888	5.660.888,80	67,98
Alți acționari (pers.fiz. și pers.jur.)	26.666.706	2.666.670,60	32,02
TOTAL	83.275.594	8.327.559,40	100,00

c) Societatea nu a avut mențiuni privind fuziunea sau reorganizarea.

Bucur SA detine interese de participare in valoare de 1.046.260 lei pentru care au fost inregistrate ajustari pentru dereciere pentru suma de 1.000.000 lei Bucur SA este asociatul unic al SC Bucur Properties Development S.R.L., respectiv 100,00 % din capitalul social al acesteia.

d) Situația modificărilor survenite în anul 2017, cu privire la imobilizările corporale, necorporale și financiare, se prezintă astfel:

-lei -

Elemente de active imobilizate	Valoarea brută				Deprecieri (amortizare și provizioane)			
	Sold la 1 ianuarie 2017	Creșteri	Reduceri	Sold la 31 decembrie 2017	Sold la 1 ianuarie 2017	Depreciere a anuală	Reduceri sau reluări	Sold la 31 decembrie 2017
0	1	2	3	4=1+2-3	5	6	7	8=5+6-7
Active imobilizate- Total	107.842.719	8.769.756	12.342.272	104.270.203	3.735.124	1.388.134	3.098.300	2.024.958



La sfârșitul exercițiului financiar 2017, Societatea deține active imobilizate în valoare netă de 102.245.245 lei (valoare de intrare – amortizare acumulată) având următoarea structură:

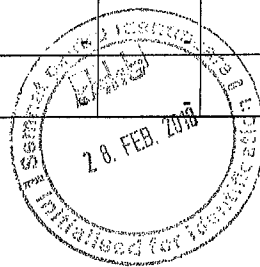
- lei -

Denumirea elementului de imobilizari	Sold la 1 ianuarie 2017	Sold la 31 decembrie 2017
1. Concesiuni, brevete, licențe, mărci comerciale, și alte imobilizări corporale	820	470
Total imobilizări necorporale	820	470
1. Terenuri și construcții	2.730.054	130.305
2. Instalații tehnice și mașini	1.147.819	983.758
3. Alte instalații, utilaje și mobilier	67.231	66.133
4. Investiții imobiliare	99.444.469	98.990.762
5. Imobilizări corporale în curs de execuție	71.594	6.763
6. Investiții imobiliare în curs de execuție	20.889	651.541
7. Avansuri	549.644	728.970
Total imobilizări corporale	104.031.700	101.558.232
1. Interese de participare	46.260	46.260
2. Investiții deținute ca imobilizări	1.710	2.332
3. Alte împrumuturi	27.105	637.951
Total imobilizări financiare	75.075	686.543
Total active imobilizate	104.107.595	102.245.245

Situația modificărilor survenite în anul 2017, cu privire la imobilizările corporale, necorporale și financiare, se prezintă astfel:

- lei

Date privind active imobilizate	Valori brute				
	Nr. rând	Sold la 1 ianuarie 2017	Creșteri	Reduceri	Sold la 31 decembrie 2017 (col. 5=1+2-3)
				total	din care: dezmembări și casări
A	B	1	2	3	4
Imobilizări necorporale					
Cheltuieli de constituire și de dezvoltare	01	-	-		-
Alte imobilizări	02	15.268	-		15.268



BUCUR S.A. București are ca obiect de activitate comercializarea de produse alimentare și nealimentare indigene și din import, en gros.

Principalele produse alimentare comercializate de către Societate sunt: zahăr, ulei, conserve legume-fructe, conserve carne, produse morărit-panificație, lactate-brânzeturi, concentrate alimentare, cafea, dulciuri, etc.

Principalele piețe de desfacere pentru marfurile vandute noastre sunt:

- Municipiul București, Sectorul Agricol Ilfov, orasele: Cluj Napoca, Focsani, Giurgiu, Suceava, Zalau, Baia Mare, Alexandria, Bacau, Ploiesti, Brasov si Arad.

Principalii beneficiari ai marfurilor noastre sunt:

- unități ale administrației publice locale: primarii;
- agenți economici cu capital privat și de stat.

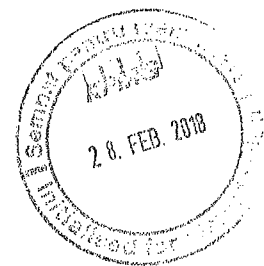
b) Ponderea fiecărei categorii de produse sau servicii în veniturile și cheltuielile societății.

Venituri	Pondere în total venituri %	Pondere în total venituri %	Pondere în total venituri %
	2015	2016	2017
Venituri din exploatare din care:	99,84	99,70	99,83
- venituri din vânzarea mărfurilor	82,04	73,66	67,62
-venituri inchirii	15,22	22,18	27,63
-venituri din reevaluarea imobilizarilor corporale	-	-	0,29
- alte venituri	2,58	3,86	4,29
Venituri financiare	0,16	0,30	0,17
Total venituri	100	100	100

Preponderent în cadrul veniturilor, sunt veniturile obținute din vânzarea mărfurilor, în procent de 67,62 %, urmate de veniturile obținute din chirii, în procent de 27,63 %,.

Cheltuieli	Pondere în total cheltuieli %		
	2015	2016	2017
Cheltuieli din exploatare din care:	99,94	99,85	99,96
- cheltuieli cu mărfuri	77,08	68,55	64,57
- cheltuieli cu personalul	9,18	12,86	11,51
- cheltuieli cu lucrari și servicii	5,58	7,09	9,41
- cheltuieli cu materialele	0,65	0,97	1,13
- cheltuieli cu amortizarea	3,76	4,77	6,83
- cheltuieli cu impozite și taxe	0,93	1,42	1,64
- cheltuieli cu energia si apa	2,62	3,84	4,05
- cheltuieli diverse	0,14	0,35	0,82
Cheltuieli financiare	0,06	0,15	0,04
Total cheltuieli	100,00	100,00	100,00

Preponderente în cadrul cheltuielilor sunt cheltuielile cu mărfurile, în procent de 64,57 % lei.



1.1.3 Evaluarea activității de aprovizionare tehnico-materială

Societatea comercializează marfuri alimentare și nealimentare.

Furnizorii principali sunt:

- societati comerciale din industria alimentara si nealimentara din Romania si UE;
- agenți economici care realizează importuri de produse alimentare.

Aprovizionarea se face la pretul pietei sau pret negociat in functie de cantitate, durata etc.

1.1.4 Evaluarea activității de vânzare

a) În anul 2017 Societatea a desfășurat activități de comerț cu marfuri alimentare numai pe piața internă și o dezvoltare a relațiilor de colaborare cu parteneri de încredere.

b) Concurența în domeniul comerțului cu produse alimentare este acerbă, pe piață existând un număr mare de competitori puternici (lanțuri de hipermarketuri, supermarketuri, cash-carry etc).

c) Pentru activitatea comerciala, s-a avut permanent în atenție rentabilizarea activității de gros, atragerea de noi clienți, cunoașterea cerintelor acestora pentru a raspunde cu promptitudine la solicitari.

d) S-a urmarit permanent cresterea calitatii serviciilor prestate catre clienti, atragerea de clienti noi, care sa inchirieze spatii mari, astfel incat sa se poata obtine lunar venituri care sa asigure acoperirea cheltuielilor generate de activitatea de inchiriere. S-a acordat o deosebita atentie pentru realizarea planului de investitii si reparatii, in scopul cresterii gradului de confort al chiriasilor si fidelizarii acestora.

1.1.5 Evaluarea aspectelor legate de angajații/personalul societății comerciale:

a) număr mediu angajați :

- 38

✓ nivel de pregătire:

▪ TESA	- 18
▪ Operativi	- 12
▪ Meseriași	- 2
▪ Muncitori necalificați	- 6
▪ grad de sindicalizare a forței de muncă	- 89,47 %

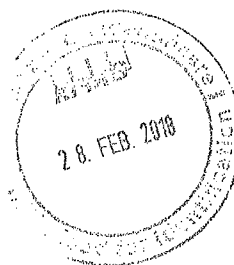
b) Raporturile juridice dintre conducerea societății și salariați sunt stabilite prin contracte individuale de muncă. La nivelul societății s-a încheiat contractul colectiv de muncă, contract negociat între conducerea societății și sindicatul salariaților BUCUR S.A. Documentul a fost înregistrat la ITM sub nr. 390 din data de 26.09.2016. În cadrul negocierii acestui contract s-au avut în vedere în primul rând interesele majore ale societății, acoperirea tuturor punctelor de lucru, serviciilor și birourilor cu oameni competenți, precum și interesele și cointeresarea angajaților, cu respectarea legislației din domeniul muncii și protecției sociale. Aceasta a condus la desfășurarea unei activități fără conflicte de muncă susținută prin cooperare, implicare cointeresată și atmosferă pozitivă de lucru.

1.1.6 Evaluarea aspectelor legate de impactul activității de bază a emitentului asupra mediului înconjurător.

Nu exista litigii si nici nu sunt preconizate cu privire la incalcarea legislatiei privind protectia mediului inconjurator.

1.1.7 Evaluarea activității de cercetare și dezvoltare

Nu sunt avute în vedere sume destinate în special pentru aceste cheltuieli.



1.1.8 Evaluarea activității societății privind managementul riscului

Riscul de credit este riscul ca una dintre partile instrumentelor financiare sa nu execute obligatia asumata, cauzand celeilalte parti o pierdere financiara. Instrumentele financiare ce ar putea expune societatea concentrarii riscului de credit, constau in principal in creante clienti. Conducerea societatii considera ca a exclus valoarea expunerii la riscul de credit, prin implementarea unei politici stricte de credit comercial. Economia romaneasca este in proces de dezvoltare si exista un grad de nesiguranta in ceea ce priveste evolutia mediului politic si de afaceri.

Datorita acestor motive, nu este posibil sa se estimeze ce modificari vor avea loc in Romania in aceste directii si ce efecte vor avea acestea asupra pozitiei financiare, rezultatelor exploatarei si fluxurilor de trezorerie ale societatii.

Riscul de lichiditate este riscul ca o entitate sa intalneasca dificultati in procurarea fondurilor necesare pentru indeplinirea angajamentelor aferente instrumentelor financiare.

Societatea noastra a creat o baza corespunzatoare de gestionare a riscului privind lichiditatile, pentru a raspunde cerintelor de finantare ale societatii pe termen scurt, mediu si lung. Pentru a preintampina riscul de lichiditate, societatea dispune de disponibilitati bancare si depozite bancare pe termen scurt, suficiente pentru a-si indeplini obligatiile pe masura ce acestea devin scadente.

Riscul ratei dobanzii la fluxul de numerar reprezinta ca valoarea unui instrument financiar sa fluctueze, ca urmare a variatiei ratelor dobanzii de pe piata.

Societatea nu are credite angajate si nu este expusa riscului ratei dobanzii.

Riscul fiscal

Legislatia fiscala romaneasca prevede norme detaliate si complexe si a suferit diverse modificari in ultimii ani. Interpretarea textului de lege si implementarea practica a procedurilor fiscale poate varia si exista un risc ca anumite tranzactii sa fie diferit interpretate de autoritatile fiscale si de catre Societate.

Guvernul roman are un numar de agentii care sunt autorizate sa efectueze controale fiscale ale companiilor care opereaza in Romania. Aceste verificari sunt similare ca natura cu verificarile efectuate de autoritatile fiscale din numeroase tari dar se pot extinde si asupra anumitor aspecte legale aplicabile. Este posibil ca Societatea sa fie supusa anumitor controale fiscale urmare a modificarilor legislative periodice.

Legislatia fiscala din Romania include "valoarea de piata", in conformitate cu care tranzactiile cu partile afiliate ar trebui sa fie efectuate la valoarea de piata. Contribuabilii locali care efectueaza tranzactii cu partile afiliate trebuie sa pregateasca si sa puna la dispozitia autoritatilor fiscale romane, la cererea acestora, dosarul de documentare a preturilor de transfer in termenul acordat de catre autoritati.

Netransmiterea fisierelor cu documentatia preturilor de transfer, de stabilire a preturilor sau prezentarea unui dosar incomplet poate duce la aplicarea unor sanctiuni pentru nerespectare.

Cu toate acestea, indiferent de continutul dosarului preturilor de transfer, autoritatile fiscale pot avea interpretari diferite asupra tranzactiilor si circumstante decat conducerea firmei si, prin urmare, pot impune obligatii fiscale suplimentare rezultate in urma ajustarilor preturilor de transfer (materializate in cresterea veniturilor, reducerea cheltuielilor deductibile ceea ce duce la o crestere in baza de calcul a impozitului pe profit).

Managementul companiei considera ca aceasta nu va suferi pierderi in cazul unui control fiscal pentru verificarea preturilor de transfer. Cu toate acestea, impactul diferitelor interpretari ale autoritatilor fiscale nu poate fi estimat in mod fiabil. Acest lucru poate avea un impact in pozitia financiara si / sau a operatiunilor Companiei.

1.1.9 Elemente de perspectivă privind activitatea societății comerciale

a) Societatea are in vedere cresterea calitatii serviciilor prestate catre clienti, atragerea de noi clienti, care sa inchirieze spatii mari, astfel incat sa se poata obtine lunar venituri care sa asigure acoperirea cheltuielilor generate de aceasta activitate. Se va acorda o deosebita atentie pentru realizarea planului de investitii si reparatii, in scopul cresterii gradului de confort al chiriasilor si fidelizarii acestora.

Pentru anul 2017 s-a urmarit:

- eficientizarea profitului generat din activitatea de comert,



- realizarea de investitii care sa conduca la o mai buna exploatare a acestor imobile, creandu-se astfel si premisele satisfacerii cerintelor actualilor chiriasi si mentinerii acestora in spatiile deja inchiriate cat si atragerea de noi chiriasi.

- schimbarea de destinatie a spatiilor, din spatii logistice in spatii de retail, care sa aiba ca rezultat perceperea unei chirii mai avantajoase fata de cea practica in anii precedenti.

b) Societatea a capitalizat cheltuielile pentru realizarea proiectului Retail Park. Capitalizarile reprezinta costul serviciilor necesare autorizarii si proiectarii viitorului imobil retail park. Acest proiect are in vedere reconversia Cladirilor Depozit existente in B-dul Timisoara nr. 56, Sector 6, Bucuresti, din spatii logistice in spatii de retail, care sa aiba ca rezultat exploatarea la maxim a acestor spatii si perceperea unei chirii mai avantajoase fata de cea practica la acest moment. In prima faza a proiectului se are in vedere transformarea Cladirii – Depozit C2 (depozit 1) intr-un Centru de Retail, unde ancora de food va fi reprezentata de Penny Market, care este operational in momentul de fata. Alaturi de Penny Market, in cadrul noului centru vor functiona inca 5 retaileri importanti, cu o parte dintre acestia societatea avand deja contracte de inchiriere semnate (PEPCO, TXM, JYSK) Pentru ca acest lucru sa fie posibil, este absolut necesar a se reface structura si fatada cladirii, respectiv instalatiile aferente acesteia, spatiul astfel rezultat urmand a fi predat noilor chiriasi in vederea implementarii de catre acestia a propriului concept. Totodata, vor fi amenajate o parcare si spatii verzi de relaxare.

c) În ceea ce privește evenimentele și schimbările economice care își pun amprenta asupra societății și a veniturilor pe care aceasta le realizează, considerăm că acestea rezidă în pătrunderea pe piața internă a investitorilor din domeniul comerțului en gros și en detail, care promovează o politică de prețuri concurențiale datorată în special, unui volum mare de mărfuri și unei mari diversificări a acestora. O atenție deosebită trebuie acordată măsurilor de modernizare și revitalizare tehnică a depozitelor pentru asigurarea funcționării lor în condiții de normalitate, atât din punct de vedere al confortului, cât și din punct de vedere tehnic:

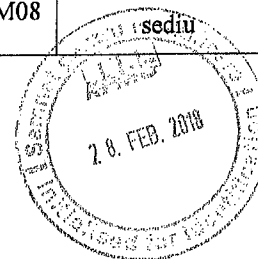
- realizarea de investitii care sa conduca la o mai buna exploatare a acestor imobile, creandu-se astfel si premisele satisfacerii cerintelor actualilor chiriasi si mentinerii acestora in spatiile deja inchiriate cat si atragerea de noi chiriasi;
- schimbarea de destinatie a spatiilor, din spatii logistice in spatii de retail, care sa aiba ca rezultat perceperea unei chirii mai avantajoase fata de cea practica.

2. ACTIVELE CORPORALE ALE BUCUR S.A.

2.1 Principalele active ale societății aflate în proprietate sunt:

TERENURI:

AMPLASARE	VALOARE CONTABILĂ* (mii lei)	STATUT JURIDIC**	DESTINAȚIE
Bd. Timișoara nr. 56, sector 6	53.434	P Certificat seria M08 nr. 0051 și 0080	depozit
Șos. Industriilor nr. 53, sector 3	16.281	P Certificat seria M08 nr. 0051	depozit
Calea Rahovei nr. 196, sector 5	15.235	P Certificat seria M08 nr. 0051	depozit
Str. Vișinilor nr. 25, sector 2	1.695	P Certificat seria M08 nr. 0051	depozit



CLĂDIRI/CONSTRUCȚII PRINCIPALE :

Nr crt	AMPLASARE	DATA PIF	VALOARE CONTABILĂ (mii lei)	STATUT JURIDIC	DESTINAȚIE
1.	Bd. Timișoara nr. 56, sect. 6	01.06.1969 31.12.1981	3.567	P	depozit
2.	Șos. Industriilor nr. 53, sect. 3	01.06.1983	2.072	P	depozit
3.	Calca Rahovei nr. 196, sect. 5	07.05.1999	2.155	P	depozit
4.	Str. Vișinilor nr. 25, sect. 2	01.07.2003	1.135	P	sediu
5.	Oltenița, str. Argeșului nr.39-43/45-47, bl. 105-106, parter, jud. Călărași	04.07.2001	587	P	magazin

Spații comerciale:

- București, Bd. Ion Mihalache, nr.121, sector 1
- București, Str. Vișinilor, nr.25, sector 2
- București, Șos. Pantelimon, nr.350, sector 2
- București, Bd. Liviu Rebreanu, nr.14, sector 3
- București, Str. Romancierilor, nr.5, bl.C14, sector 6

Toate spațiile comerciale ale societății sunt în deplina proprietate, au destinația de depozite, magazine și sunt închiriate la diverse grade de ocupare.

2.2 Proprietățile societății prezentate mai sus, sunt constituite din terenuri și clădiri, unele dintre ele foarte vechi așa cum este cazul Depozitului Rahova (din 1906), altele construite în anii 1970 - 1980, fapt ce a condus la efectuarea de amenajări, consolidări și lucrări de întreținere.

La data de 31.12.2017 s-a efectuat reevaluarea imobilizărilor corporale, de către un evaluator acreditat de ANEVAR.

Valoarea netă a imobilizărilor corporale la data de 31 decembrie 2017, este în suma de 101.558.232 lei, față de 104.031.700 lei la 31 decembrie 2016. La 31 decembrie 2017 evaluatorul a procedat de asemenea la revizuirea duratelor de viață utile.

Avansurile, imobilizările corporale în curs și investițiile imobiliare în curs de execuție, înregistrează o valoare de 1.387.274 lei, ele referindu-se la obiective ale planului de investiții. În cadrul avansurilor pentru imobilizări corporale, este inclusă și suma de 544.902 RON care reprezintă restul de recuperat de Societate de la Bucur Properties Development SRL, filiala acesteia, în baza contractului nr. 3269/20/09/2013 pentru achiziția de echipamente de panificație și amenajări de construcții, aferente imobilului închiriat de Bucur Properties Development SRL de la primăria comunei Puchenii Mari.

În anul 2013 contractul de închiriere pentru imobil a fost reziliat, iar Bucur Properties Development SRL a început în 2016 un litigiu prin care solicită primăriei Puchenii Mari recuperarea costurilor pentru investițiile realizate conform dosar (2276/105/2016, Tribunal Prahova), în suma de 585.000 RON.

Consilierul juridic al Societății estimează ca termen de finalizare a litigiului (inclusiv exercitarea cailor de atac) anul 2020, cu șanse certe de obținere a sumelor solicitate cu titlu de pretentii-investiție realizată.

Managementul societății consideră că, la 31 decembrie 2017, nu este necesară înregistrarea unei ajustări pentru deprecierea acestei creanțe.



Imobilizările necorporale din patrimoniu sunt evaluate la costul efectiv de intrare în contabilitate și la valoarea net contabilă în bilanț. Imobilizările necorporale se referă la cheltuieli cu licențe și sunt amortizate conform legii.

2.3 În legătură cu dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societății s-au derulat o serie de litigii pe rolul instanțelor de judecată care au fost soluționate.

Referitor la situația litigiilor precizăm că Societatea este implicată în următoarele litigii semnificative:

Dosare Instanta

➤ **Dosar nr. 432/1259/2014 - in derulare pe rolul instantei**

Instanta: Tribunalul specializat Arges

Faza procesuala: Fond

Parti:

➤ S.C. Bucur S.A. – **creditor**

➤ S.C. DUMALEX ICECREAM S.R.L. – **debitor**

Obiect: insolventa la cererea debitorului – Legea nr. 85/2006, art.27 alin.5

Valoare creanta: 71.089, 20 lei

Termen: 26.04.2018.

La termenul din 14.12.2017 s-a respins cererea de trecere in faliment a societatii debitoare si s-a acordat termen la 26.04.2018 cu apel in 30 de zile de la comunicare.

➤ **Dosar nr. 1116/122/2016**

Instanta :Tribunalul Giurgiu

Faza procesuala : Fond

Parti :

BUCUR SA : **creditor**

GENERAL FOOD PRODUCTION SRL : **debitor**

Obiect ; insolventa la cererea debitorului – legea 85/2006,art 27, alin 5.

Valoare creanta : 44.651,90 lei

Termen 07.02.2018

Se continua procedura de insolventa.

Se amana cauza pentru depunerea planului de reorganizare si se **acorda termen la data de 07.02.2018.**

Dosare executare silita

➤ **Dosar nr. 1056/2008 – in derulare**

Birou Executor judecatoresc – Popescu Claudiu

Creditor – Bucur S.A.

Debitor – Petre Grigore

Debit 45.529,72 lei

S-a procedat la validarea popririi asupra contului tertului poprit, in speta societatea unde debitorul a fost salariat.

Ca urmare a validarii popririi se achita lunar suma de 292 lei, respectiv ¼ din sumele incasate de angajat cu titlu de venituri salariale.

In anul 2013, debitorul si-a schimbat locul de munca, iar suma achitata lunar este de 215 lei.



➤ **Dosar nr. 23/23.01.2014 – in derulare**
Birou Executor judecatoresc – Popescu Claudiu
Creditor – BUCUR S.A.
Debitor – S.C. LARRY TRANS IMPEX S.R.L./LORIMAR FINE IMPEX S.R.L.
Debit :10.623,36 lei

Debitorul LARRY TRANS IMPEX S.R.L. si-a schimbat denumirea si sediul social, motiv pentru care s-a solicitat o noua incuviintare a popririi silite pe noua societate.

S-a admis cererea de incuviintare a executarii silite impotriva LORIMAR FINE IMPEX S.R.L. si se continua executarea.

S- a dispus incetarea executarii si inchiderea dosarului de executare nr 23/2014 in baza art 702 alin 1 pct 2 Cod procedura civila intrucat executarea nu mai poate fi continuata din lipsa de bunuri urmaribile pentru recuperarea creantei in cuantum de 10.623,36 lei .

➤ **Dosar nr. 149/2015 – in derulare**
Birou Executor Judecatoresc – Popescu Claudiu
Creditor – Bucur S.A.
Debitor - Lupea Viorica/Balasa Valentina
Debit 5.814 lei

Suma datorata, reprezentand cheltuieli de judecata s-a recuperat integral prin poprirea pensiei debitoarelor conform prevederilor legale. Dosarul a fost inchis la sfarsitul anului 2017.

- **Dosar 135/2017- in derulare**
Birou Executor Judecatoresc -Popescu Claudiu
Creditor - Bucur S.A.
Debitor -Cedos Top International SRL
Debit -7200,48 lei debit restant si 7.201,48 lei penalitati conform sentintei 10997/27.09.2016

S-a emis adresa la ANAF si s-au identificat bancile, tert poprit, in vederea executarii prin poprire asupra conturilor debitoare de la BRD si Banca Transilvania.

La Directia Taxe si Impozite Locale s-au identificat 2 autoturisme, DACIA LOGAN, cu an de fabricatie 2007, care figureaza in patrimoniul societatii debitoare.

Se continua executarea.

În exercițiul financiar 2017, Societatea a reluat la venituri provizionul constituit pentru nerecyclarea deseurilor de ambalaje in suma de 2.792 lei.

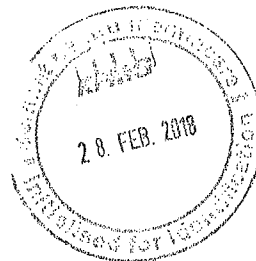
3. PIATA VALORILOR MOBILIARE EMISE DE BUCUR S.A.

3.1 Acțiunile societății sunt tranzacționate, in cadrul sistemului alternativ de tranzactionare administrat de BVB (AeRO), Sectiunea Instrumente financiare listate pe ATS, Sectorul Titluri de Capital, Categoria Actiuni.

3.2 Societatea nu a achiziționat propriile acțiuni.

3.3 Societatea are filiale Bucur Properties Development S.R.L.
Societatea are o filiala, Bucur Properties Development S.R.L., dar nu este necesar, conform cerintelor OMFP 1802/2014, sa pregateasca situatii financiare consolidate.

3.4 BUCUR S.A nu a emis obligațiuni și/sau titluri de creanță.



4. CONDUCEREA BUCUR S.A.

4.1 a) Lista administratorilor Societatii și a informațiilor privind fiecare administrator în parte:

SCRIPCARU CORNELIU CATALIN - președinte Consiliul de Administrație, consultant de afaceri, absolvent a Scolii Germane nr. 235 Berlin (1987), Liceul Gheorghe Sincai (1991), Universitatea Leipzig: Scoala de Marketing (1993), Facultatea de Drept Bucuresti (2004), Seminarii (management general, dezvoltare de proiect, managementul riscului, facility management 1993-2004), Avocat Barbu Constantin din 1991-1993 – asistent avocat, West Recom din 1993-1994 – asistent manager marketing, Cias International din 1994-1996 – manager al departamentului importuri din Germania, Cias International din 1996-1998 – manager general, Raiffeisen evolution Romania din 1998-2007 – director general, Advanced Development din 2007-2011 – asociat director executiv, CENTURY 21 Romania – CEO si presedinte, TMA Romania 2014 – consilier de active si consultant de afaceri, BUCUR SA din 2016 pana in prezent director general, vechime in munca – 28 ani.

MIHAILOV SERGIU – administrator, auditor financiar si consultant fiscal independent, absolvent al Facultatii de Stiinte Economice a Universitatii de Vest din Timisoara (2002), Absolvirea examenelor ACCA si admitere ca membru ACCA in 2007, Diploma ADIT; Advanced Diploma in International Taxation (ADIT) – specializare 2013, 2014 – prezent student la Facultatea de Drept a Universitatii din Bucuresti, 2002 - 2004 KPMG Romania, Departamentul de Audit, 2004 – 2009 KPMG Romania, Departamentul de Consultanta Fiscala, 2009 – 2015 Tax Manager pentru PROTV SA/Central Media Enterprises, 2015 – prezent Auditor financiar si consultant fiscal independent vechime în muncă - 15 ani.

BLINDU EMILIA – IULIA - administrator, economist, absolventă a Institutului Politehnic București - Facultatea de Tehnologie Chimica- Tehnologia Silicailor si a Compusilor Oxidici (1988), Universitatea Nicolae Titulescu – Facultatea Finante Banci (2010), Institutul Politehnic Bucuresti – Pedagogie si practica pedagogica (specializare-1987), Universitatea Populara Bucuresti – Birotica pe calculator (specializare-1994), Agenția Națională de Privatizare și ANEVAR – Metode de evaluare a societăților comerciale (specializare-1995), Institutul Bancar Român București – Centrul de Formare si Specializare Bancara (specializare-1997), ANEVAR Bucuresti, Evaluarea Intreprinderilor (specializare-2002), Academia de Studii Economice – Managementul afacerilor (specializare-2004), Societatea de Administrare a Investițiilor Muntenia Invest S.A. din 1994 până în prezent – manager fond în cadrul Compartimentului Strategie si Calcul Activ Net, vechime în muncă - 29 ani.

b) orice acord, înțelegere sau legătură de familie între administratorul respectiv și o altă persoană datorită căreia persoana respectivă a fost numită administrator – **nu este cazul**

c) participarea administratorilor la capitalul societății:

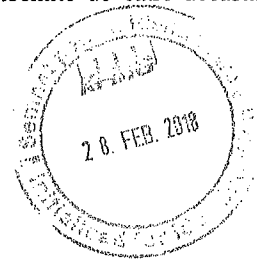
SCRIPCARU CORNELIU-CATALIN - nu detine acțiuni ale societatii;

MIHAILOV SERGIU - nu detine acțiuni ale societatii;

BLINDU EMILIA-IULIA - nu detine acțiuni ale societatii.

d) lista persoanelor afiliate societății comerciale – nu este cazul

Consiliul de Administrație al Bucur S.A. și-a desfășurat activitatea în limitele stabilite de Legea societăților nr. 31/1900, Actului constitutiv al societății, Hotărârilor Adunării Generale a Acționarilor si ale Contractelor de administrare încheiate de aceștia cu Societatea. În conformitate cu prevederile art. 141 alin. 1 din Legea nr. 31/1990, membrii consiliului s-au întrunit în cursul anului 2017 în cadrul a opt sedinte, unde au analizat activitatea conducerii executive si a rapoartelor intocmite de către aceasta,



gradul de indeplinire a deciziilor aprobate de Consiliu, au dezbătut și aprobat diverse aspecte și probleme de interes care priveau activitatea curentă a societății și erau de competența Consiliului de Administrație.

4.2 a) Lista membrilor conducerii executive:

- **SCRIPCARU CORNELIU-CATALIN – Director General** – durată contractuală de 4 ani;
- **STOIAN MIHAI** – Director Economic – perioadă nedeterminată.

b) orice acord, înțelegere sau legătură de familie între administratorul respectiv și o altă persoană datorită căreia persoana respectivă a fost numită ca membru al conducerii executive – **nu este cazul**

c) participarea membrilor conducerii executive la capitalul social:

- **CORNELIU CATALIN SCRIPCARU** - nu detine acțiuni ale societății;
- **STOIAN MIHAI** – detine un număr de 949 acțiuni, reprezentând 0,001% din capitalul social.

4.3 Persoanele mai sus-menționate, administratorii și membrii conducerii executive, **NU** au fost implicate în litigii sau proceduri administrative în ultimii 5 ani, cât privește activitatea Societății, având deplină capacitate de a-și îndeplini atribuțiile în cadrul societății.

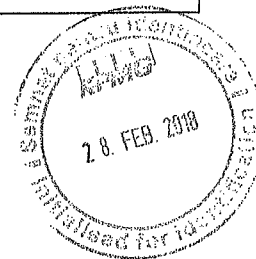
4.4. Salarizarea administratorilor și a directorului s-a făcut în conformitate cu contractele de administrare și de management aprobate de Adunarea Generală Ordinara a Acționarilor, respectiv Consiliu de Administrație, fiind la nivelul anului 2017 în suma de 458.846 lei.

5. SITUAȚIA FINANCIAR-CONTABILĂ

În ceea ce privește situația economico-financiară actuală a Societății în comparație cu cea a ultimilor 3 ani, constatăm următoarele:

a) Elementele de bilanț pe perioada analizată, se prezintă astfel:

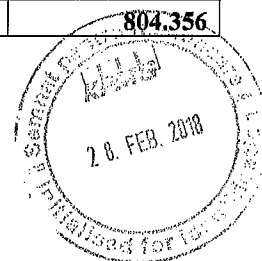
Denumire	2015	2016	2017
ACTIVE IMOBILIZATE			
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE	1.495	820	470
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE	103.664.695	104.031.700	101.558.232
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE	36.499	75.075	686.543
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	103.702.689	104.107.595	102.245.245
ACTIVE CIRCULANTE			
I. STOCURI	639.554	542.079	364.685
II. CREANȚE	1.221.008	1.837.662	1.754.301
III. INVESTIȚII FINANCIARE PE TERMEN SCURT	395	396	1.074.332
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI	3.871.152	2.543.050	2.042.438



ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL	5.732.109	4.923.187	5.235.756
CHELTUIELI ÎN AVANS	20.229	91.456	94.818
DATORII CE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN	1.659.790	924.065	1.214.739
ACTIVE CIRCULANTE NETE, RESPECTIV DATORII CURENTE NETE	3.697.832	3.701.450	3.736.711
TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	107.400.521	107.809.045	105.981.956
DATORII CE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ MAI MARE DE UN AN	78.572	166.733	107.297
PROVIZIUNE PENTRU RISCURI ȘI CHELTUIELI	6.178	2.792	-
VENITURI ÎN AVANS	432.085	422.726	408.950
din care:			
- subvenții pentru investiții	41.141	37.370	33.598
- venituri înregistrate în avans	390.944	385.356	375.352
CAPITAL	8.327.559	8.327.559	8.327.559
REZERVE DIN REEVALUARE	97.053.189	96.488.054	93.501.215
REZERVE	881.080	899.081	939.625
REZULTATUL REPORTAT	770.980	1.581.709	2.430.782
REZULTATUL EXERCITIULUI	258.520	325.810	685.870
Repartizarea profitului	12.926	16.291	40.218
CAPITALURI PROPRII - TOTAL	107.278.402	107.605.922	105.844.833

b) **CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE** se prezintă astfel:

INDICATORI	2015	2016	2017
Venituri exploatare, din care:	27.179.339	23.225.598	21.096.185
- venituri din vânzarea mărfurilor	22.333.933	17.159.802	14.289.831
- venituri din chirii	4.142.128	5.165.844	5.838.892
- venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale	-	-	61.381
- alte venituri din exploatare	703.278	899.952	906.081
Cheltuieli exploatare	26.947.589	22.934.440	20.319.012
Rezultat exploatare	231.750	291.158	777.173
Rezultat financiar	26.770	34.652	27.183
Rezultat brut	258.520	325.810	804.356



Impozit pe profit	-	-	118.486
Pierdere	-	-	-
Profit	258.520	325.810	685.870

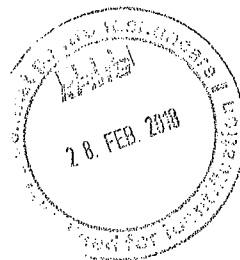
Societatea a înregistrat următoarele valori în urma indicatorilor analizați:

Denumire indicatori	2015	2016	2017
▶ rata profitului net - %	0,98	1,46	3,41
▶ rata rentabilității din exploatare-%	0,87	1,30	3,86
▶ rata rentabilității economice - %	0,24	0,30	0,65
▶ Viteza de rotație a debitelor – clienți - zile	14,23	21,94	27,66
▶ viteză rotație active immobilizate	0,25	0,21	0,20
▶ viteză rotație stocuri-zile	7,18	9,56	8,33
▶ productivitatea muncii-lei/angajat	509.155	446.513	529.703

c) Situația schimbărilor intervenite în activitatea de bază a societății la nivelul numerarului:

- lei -

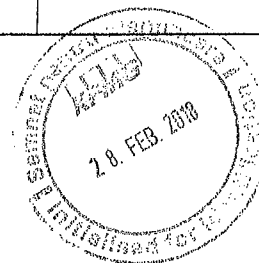
CASH FLOW	2015	2016	2017
Cash flow-ul operațional:			
(a) încasări	31.402.107	25.854.724	24.400.303
(b) plăți	29.200.590	25.739.267	21.458.426
Cash flow-ul de investiții:			
(a) încasări	2.286.106		1.055.660
(b) plăți	2.579.665		3.448.149
Cash flow-ul financiar:			
(a) încasări	-	-	-
(b) plăți	-	-	-
Numerarul la începutul perioadei	2.791.242	1.671.152	1.493.050
Numerarul la sfârșitul perioadei	1.671.152	1.493.050	2.042.438



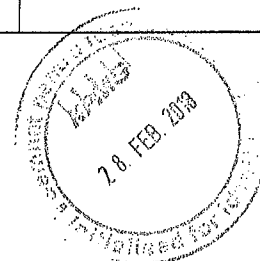
6. GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Principii de Guvernare Corporativă – Declarația privind Guvernarea Corporativă

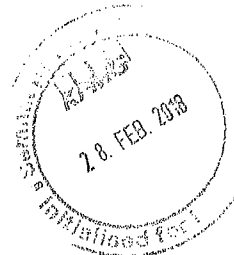
Indicativ	Prevederi ce trebuie respectate	Respecta	Nu respecta sau respecta partial	Motivul pentru neconformitate
A.1.	Societatea trebuie să detina un regulament intern al Consiliului care sa includa termeni de referință cu privire la Consiliu si la functiile de conducere cheie ale societatii. Administrarea conflictului de interese la nivelul Consiliului trebuie sa fie prevazuta in regulamentul Consiliului.	DA		
A2	Orice alte angajamente profesionale ale membrilor Consiliului, inclusiv poziția de membru executiv sau neexecutiv al Consiliului in alte societăți și instituții non-profit, vor fi aduse la cunostinta Consiliului inainte de numire și pe perioada mandatului.	DA		
A3	Fiecare membru al Consiliului trebuie să informeze Consiliul cu privire la orice legatura cu un acționar care deține direct sau indirect acțiuni reprezentând nu mai puțin de 5% din numarul total de drepturi de vot. Această obligație se referă la orice fel de legatura care poate afecta poziția membrului cu privire la aspecte ce tin de decizii ale Consiliului.	DA		
A4	Raportul anual va informa dacă a avut loc o evaluare a Consiliului sub conducerea Președintelui . Trebuie sa contina, de asemenea, numarul de sedinte ale Consiliului.		PARTIAL	Informatia privind numarul de sedinte al Consiliului de Administratie se regaseste in continutul Raportului anual.
A 5	Procedura privind cooperarea cu Consultantul Autorizat pentru perioada in care aceasta cooperare este impusa de Bursa de Valori Bucuresti, care va cuprinde cel puțin urmatoarele:	DA		
A 5.1	Persoana de legatura cu Consultantul Autorizat	DA		



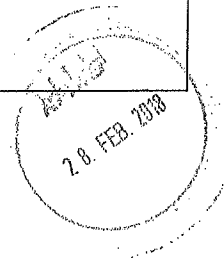
A 5.2	Frecventa intalnirilor cu Consultantul Autorizat, care va fi cel putin o data pe luna si ori de cate ori evenimente sau informatii noi implica transmiterea de rapoarte curente sau periodice astfel incat Consultantul Autorizat sa poata fi consultat.	DA		
A 5.3	Obligatia de a furniza Consultantului Autorizat toate informatiile relevante si orice informatie pe care in mod rezonabil o solicita consultantul autorizat pentru indeplinirea responsabilitatilor ce-i revin.	DA		
A 5.4	Obligatia de a informa Bursa de Valori Bucuresti cu privire la orice disfunctionalitate aparuta in cadrul cooperarii cu Consultantul Autorizat sau schimbarea Consultantului Autorizat.	DA		
B1	Consiliul va adopta o politica astfel incat orice tranzactie a societatii cu o filiala reprezentand 5% sau mai mult din activele nete ale societatii, conform celei mai recente raportari financiare, sa fie aprobata de Consiliu.	DA		
B2	Auditul intern trebuie sa fie realizat de catre o structura organizatorica separata (departamentul de audit intern) din cadrul societatii sau prin serviciile unei terte parti independente, care va raporta Consiliului, iar, in cadrul societatii ii va raporta direct Directorului general.	DA		
C1	Societatea va publica in raportul anual o sectiune care va include veniturile totale ale membrilor Consiliului si ale Directorului general aferente anului financiar respectiv si valoarea totala a bonusurilor sau a oricaror compensatii variabile si, de asemenea, ipotezele cheie si principiile pentru calcularea veniturilor mentionate mai sus.	DA		



D1	Societatea trebuie să organizeze un serviciu de Relații cu Investitorii – făcut cunoscut publicului larg prin persoana/persoanele responsabile sau ca unitate organizatorică. În afară de informațiile impuse de prevederile legale, societatea trebuie să includă pe pagina sa de internet o secțiune dedicată Relațiilor cu Investitorii, în limbile română și engleză, cu toate informațiile relevante de interes pentru investitori, inclusiv:		PARTIAL	Societatea are în cadrul paginii de internet o secțiune dedicată acționarilor, structurată pe ani, unde se regăsesc informațiile prevăzute la punctele D1.1., D1.2., D1.3., D1.4. Se vor efectua demersuri pentru a se crea o secțiune distinctă destinată Relației cu investitorii.
D1.1	Principalele regulamente ale societății: Actul constitutiv și regulamentele interne ale organelor statutare;	DA		
D1.2	CV-urile membrilor organelor statutare;	DA		
D1.3	Rapoartele curente și rapoartele periodice;	DA		
D1.4	Informații referitoare la adunările generale ale acționarilor: ordinea de zi și materialele aferente; hotărârile adunarilor generale;	DA		
D1.5	Informații cu privire la evenimente corporative precum plata dividendelor sau alte evenimente care au ca rezultat obținerea sau limitări cu privire la drepturile unui acționar, incluzând termenele limita și principiile unor astfel de operațiuni;		NU	Aceste informații vor fi prezentate în momentul în care Adunarea Generală a Acționarilor va lua hotărâri cu privire la astfel de evenimente.
D1.6	Alte informații de natură extraordinară care ar trebui făcute publice: anularea/modificarea/inițierea cooperării cu un Consultant Autorizat; semnarea / reînnoirea/terminarea unui acord cu un Market Maker.		NU	Se vor efectua demersuri în vederea implementării acestei cerințe, aceasta urmând a fi avută în vedere la momentul includerii pe pagina de internet a Societății a secțiunii dedicată Relației cu Investitorii



D.1.7	Societatea trebuie sa aiba o functie de Relatii cu Investitorii si sa includa in sectiunea dedicata acestei functii, pe pagina de internet a societatii, numele si datele de contact ale unei persoane care are capacitatea de a furniza la cerere informatiile corespunzatoare.		NU	A se vedea explicatia de la pct-ul D1.6
D2	O societate trebuie sa aiba adoptata o politica de dividend a societatii ca un set de directii referitoare la repartizarea profitului net. Principiile politicii de dividend vor fi publicate pe pagina de internet a societății.		NU	Societatea nu a distribuit dividende in ultimii ani, profitul realizat fiind utilizat in totalitate pentru acoperirea pierderilor inregistrate in anii precedenti, conform prevederilor legale. Dupa acoperirea pierderilor, actionarii sunt cei care vor hotari politica de dividend si ca urmare repartizarea profitului.
D3	O societate trebuie sa aiba adoptata o politica cu privire la prognoze si daca acestea vor fi furnizate sau nu. Prognozele reprezinta concluzii cuantificate ale studiilor care vizează determinarea impactului total al unei liste de factori referitori la o perioada viitoare (asa numitele ipoteze). Politica trebuie sa prevada frecvența, perioada avută în vedere și conținutul prognozelor. Daca sunt publicate, prognozele vor fi parte a rapoartelor anuale, semestriale sau trimestriale. Politica privind prognozele va fi publicată pe pagina de internet a societății.		NU	Societatea nu are adoptata o politica privind prognozele. Se vor efectua demersuri in vederea implementarii acestei cerinte.
D4	O societate trebuie sa stabileasca data si locul unei adunari generale astfel incat sa permita participarea unui numar cat mai mare de actionari.	DA		



D5	Rapoartele financiare vor include informatii atat in romana cat si in engleza, cu privire la principalii factori care influenteaza schimbari la nivelul vanzarilor, profitului operational, profitului net sau orice alt indicator financiar relevant.		PARTIAL	Rapoartele financiare includ deocamdata informatii doar in limba romana. Se vor face demersuri in vederea implementarii acestei cerinte.
D6	O societate va organiza cel putin o intalnire/conferinta telefonică cu analisti si investitori, in fiecare an. Informatiile prezentate cu aceste ocazii vor fi publicate in sectiunea Relatii cu investitorii de pe pagina de internet a societatii, la momentul respectivei intalniri/conferinte telefonice.		NU	In masura in care vor exista solicitari in acest sens, societatea va evalua posibilitatea organizarii unor astfel de evenimente.

A se vedea documentația anexată care face parte integrantă din prezentul raport, conform cerințelor impuse de dispozițiile Legii nr. 24/2017 și Regulamentului nr. 1/2006 al CNVM:

- Raportul de gestiune al Consiliului de Administrație al Societății privind activitatea desfășurată pe anul 2017.
- Situația financiar – contabilă anuală elaborată în conformitate cu reglementările aplicabile
- Declarația în conformitate cu prevederile art. 30 din Legea contabilității nr. 82/1991 a președintelui Consiliului de Administrație
- Raportul auditorului financiar
- Actul constitutiv al BUCUR S.A.

**PREȘEDINTE - DIRECTOR GENERAL
SCRIPCARU CORNELIU CATALIN**

**DIRECTOR ECONOMIC
STOIAN MIHAI**



Data: 28 Februarie 2018



